

臺中市政府 函

地址：40701臺中市西屯區臺灣大道3段99號

承辦人：王薇凱

電話：04-22289111分機65501

電子信箱：caper7799@taichung.gov.tw

受文者：都市更新工程科)

發文日期：中華民國109年1月9日

發文字號：府授都更字第1080319839號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

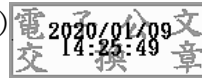
附件：如主旨 (1080319839_Attach01_3.pdf)

主旨：檢送本府108年12月26日召開「臺中市政府都市更新及爭議處理審議會」108年第5次會議紀錄1份，請查照。

說明：倘對本次發送會議紀錄內容認有誤寫、誤繕或其他類此之顯然錯誤者，請依行政程序法第101條及第106條等相關規定，於文到5日內提出書面意見送本府彙辦。

正本：令狐主任委員榮達、黃副主任委員崇典、黃副主任委員文彬、黎委員淑婷、顏委員秀吉、張委員梅英、何委員彥陞、謝委員靜琪、呂委員哲奇、張委員志湧、蘇委員睿弼、歐委員聖榮、林委員俊宏、周委員永康、賴委員俊呈、吳委員存金、謝委員美惠

副本：惠宇公爵大廈管理委員會(含附件)、東海空間設計有限公司(含附件)、坤聯發建設股份有限公司(含附件)、臺中市都市更新總顧問(含附件)、本府都市發展局(使用管理科(含附件)、都市更新工程科)(含附件)



臺中市政府都市更新及爭議處理審議會

108 年第 5 次會議紀錄

- 壹、會議時間：108 年 12 月 26 日(星期四)上午 9 時 30 分
貳、會議地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室
參、主持人：令狐主任委員榮達 紀錄彙整：王薇凱
肆、出(列)席人員：(詳簽到冊)
伍、主席報告：略
陸、確認 108 年第 4 次會議紀錄

審議案

第一案：坤聯發建設股份有限公司申請「擬定臺中市西屯區上石碑段 899-9 等 2 筆地號及下石碑段 2338 等 10 筆地號共 12 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：原會議決議 1. 本案臨櫻花路 74 巷(8M 計畫道路)之基地側，應以建築線退後 2 米範圍供車輛出入通行使用…。其中「供車輛出入通行使用」係為誤繕，修正為「供人車通行使用」。

第二案：臺中市都市更新相關法規修訂案。

決議：確認會議紀錄無誤，准予備查。

柒、提案討論：

審議案

第一案：修正「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」及「事業概要檢核表」、「事業計畫檢核表」、「權利變換計畫檢核表」。

決議：照案通過，請業務單位辦理後續上網公告程序。

第二案：惠宇公爵大廈管理委員會申請「擬定臺中市北

區賴厝廊段 0357 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」。

決議：

1. 都市更新事業計畫書依委員及出席單位意見修正後通過，同意補助工程經費計新臺幣 399 萬 7,654 元整，惟建物之整體色彩、造型及廣告物招牌設置等，請業務單位籌組審查小組確認後始得辦理都市更新事業計畫書核定事宜。
2. 請業務單位協助聯繫原起造人(惠宇建設公司)，提供原建築設計語彙及整建維護建議。
3. 本基地更新單元之劃定符合本市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊屬全部以整建或維護方式辦理者，同意劃定為更新單元。
4. 更新後外牆景觀之管理維護，依規於更新後 5 年不能變更，請納入住戶管理規約規範，如有產權異動時，新住戶亦須遵守規約，並於辦理成果備查階段，檢附磁磚黏著度拉拔測試結果。
5. 本案如涉用途變更、室內裝修及施工管理等相關規定，仍應依其各該相關法規規定辦理。

第三案：臺中市區老舊街區活化整修補助案。

決議：

1. 都市更新整建維護事業計畫書依委員及出席單位修正後通過，各案同意補助金額詳附

表。

2. 本案如涉用途變更、室內裝修及施工管理等相關規定，仍應依其各該相關法規規定辦理。

捌、臨時動議：

審議案

第一案：本市都市更新整建維護補助原則案。

決議：

1. 本市都市更新整建維護補助案件，應於初審階段請原設計建築師或起造人說明原建築設計理念，並徵詢建築物整建維護建議。
2. 請業務單位轉知相關公會宣導。

玖、散會：中午 12 時。

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 108 年度第 5 次會議紀錄

討論事項編號	第一案(審議案)	日期	108 年 12 月 26 日
案由	修正「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」及「事業概要檢核表」、「事業計畫檢核表」、「權利變換計畫檢核表」		
說明	<p>一、說明：</p> <p>配合都市更新條例（以下簡稱本條例）108年1月30日修正公布及都市更新建築容積獎勵辦法（以下簡稱中央容獎辦法）108年5月15日修正公布，因應業務執行需要，修正「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」及「事業概要檢核表」、「事業計畫檢核表」、「權利變換計畫檢核表」，說明如下：</p> <p>(一)實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 原評分表是將所有都更容積獎勵項目，包括中央獎勵項目、地方獎勵項目（△F6），其他獎勵（開放空間獎勵、土管容獎…）全部納入，分別依都更法令規定獎勵上限（1.5及2倍基準容積），及都市計畫法臺中市施行自治條例第47條規定獎勵上限（1.5倍基準容積）管制容積總量，並將容移增加容積一併納入，明確都更案件的允建總容積。 2. 本條例修正後第六十五條第三項授權地方主管機關得以自治法規另訂容積獎勵之規定，於前開辦法尚未訂定前報核之案件，其法令適用依內政部108年6月12日台內營字第1080808657號函釋，都市更新容積獎勵悉依中央容獎辦法規定辦理。 3. 另中央容獎辦法本次修法後，獎勵項目從既有8項增加至13項，獎勵額度及評定方式也大幅修正，爰配合修正「實施者自行檢核申請容積獎勵值及委員評分表」，以因應本條例及中央容獎辦法修法後之過渡時期報核案件之適用 <p>(二)「事業概要檢核表」、「事業計畫檢核表」、「權利變換計畫檢核表」：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本條例本次修法重點，主要係新增計畫核定前有爭議應舉行聽證之規定（第33條及第48條）、修正新增都市更新事業計畫應表明之事項(第36條)，並適度提高都市更新事業計畫同意比率(第37條)、規定專業估價者選任方式(第50條)等。 2. 檢核表中有關法令依據、事業概要、事業計畫同意比率、事業計畫應表明事項、專業估價者選任等相關欄位需配合修正，爰 		

	<p>參考內政部營建署「都市更新作業手冊」（108年8月修訂版草案），修正「事業概要檢核表」、「事業計畫檢核表」、「權利變換計畫檢核表」。</p> <p>二、辦理情形：</p> <p>本案於108年9月11日簽請籌組專案小組協助審查，由張委員梅英擔任召集人，專案小組委員為黎委員淑婷、何委員彥陞、張委員志湧及賴委員俊呈，並於108年9月30日、108年11月4日召開2次專案小組會議審查。</p>
會議決議	照案通過，請業務單位辦理後續上網公告程序。

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 108 年第 5 次會議紀錄

討論事項編號	第二案(審議案)	日期	108年12月26日																																													
案由	擬定臺中市北區賴厝廍段 0357 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案																																															
說明	<p>一、申請單位：惠宇公爵大廈管理委員會。</p> <p>二、規劃單位：康和登都市更新股份有限公司。</p> <p>三、建築設計：康和登都市更新股份有限公司。</p> <p>四、法令依據：都市更新條例第 19 條及第 22 條規定。</p> <p>五、更新單元劃定及範圍：</p> <p> 本基地更新單元之劃定符合本市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊屬全部以整建或維護方式辦理者，包括北區賴厝廍段0357地號等1筆土地，面積為687m²。</p> <p> 本都市更新單元位於北區梅川里，由梅川西路三段、青島路三段、文昌東一街、漢口路所圍成之街廓範圍內。</p> <p>六、現況說明：</p> <p> 本案建物共1幢，1棟，36戶，屋齡29年，地上12層，地下1層鋼筋混凝土造結構，目前為住辦混合使用。因現況建物外牆磁磚剝落造成公共安全，經本府都市發展局使用管理科列管在案。</p> <p>(一)土地權屬：</p> <p> 本更新單元土地面積總計為 687 m²，土地所有權人共計 36 人。</p> <p>(二)合法建築物權屬：</p> <p> 更新單元範圍內共 36 筆建號，建物樓地板面積為 5505.96m²，建築物所有權人共計 36 人。</p> <p>(三)同意參與都市更新整建維護比例計算：</p>																																															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th colspan="2">土地部分</th> <th colspan="2">合法建物部分</th> </tr> <tr> <th>面積(m²)</th> <th>人數(人)</th> <th>面積(m²)</th> <th>人數(人)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>全區總和(A=a+b)</td> <td>687</td> <td>36</td> <td>5505.96</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>公有(a)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>私有(b=A-a)</td> <td>687</td> <td>36</td> <td>5505.96</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>排除總和(c)</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>計算總和(B=b-c)</td> <td>687</td> <td>36</td> <td>5505.96</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>私有同意數(C)</td> <td>687</td> <td>36</td> <td>5505.96</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>同意比例 (%)(C/B)</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>					項目	土地部分		合法建物部分		面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	全區總和(A=a+b)	687	36	5505.96	36	公有(a)	0	0	0	0	私有(b=A-a)	687	36	5505.96	36	排除總和(c)	0	0	0	0	計算總和(B=b-c)	687	36	5505.96	36	私有同意數(C)	687	36	5505.96	36	同意比例 (%)(C/B)	100%	100%	100%
項目	土地部分		合法建物部分																																													
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)																																												
全區總和(A=a+b)	687	36	5505.96	36																																												
公有(a)	0	0	0	0																																												
私有(b=A-a)	687	36	5505.96	36																																												
排除總和(c)	0	0	0	0																																												
計算總和(B=b-c)	687	36	5505.96	36																																												
私有同意數(C)	687	36	5505.96	36																																												
同意比例 (%)(C/B)	100%	100%	100%	100%																																												

	<p>七、計畫辦理情形：</p> <p>(一) 106年3月8日實施者檢送都市更新整建維護事業計畫書暨相關附件冊報局申請核定。</p> <p>(二) 106年3月14日函送都市更新整建維護事業計畫書暨相關附件冊請更新總顧問協助核對簽認。更新總顧問於106年3月23日提送書審意見。</p> <p>(三) 106年4月28日召開幹事會審議。</p> <p>(四) 106年5月4日函發幹事會會議紀錄，會議決議請實施者依審查意見修正後，經本府都市再生及更新總顧問確認後提送本府都市更新及爭議處理審議會審議。</p> <p>(五) 106年6月14日本府都市再生及更新總顧問函初步確認幹事意見修正，無重大遺漏之處。</p> <p>(六) 106年9月25日本府公告公開展覽自106年9月28日起至106年10月27日止，並於106年10月26日舉辦公聽會、106年10月27日舉行聽證，均無人表示意見。</p> <p>(七) 本案管委會於107年5月22日申請中央都市更新基金補助工程經費，歷時一年餘仍未經中央核定補助，管委會經與本府都市發展局研議後，於108年7月16日改申請本市都市更新整建維護補助。</p> <p>(八) 本案為申請本市都市更新整建維護補助案件，申請補助工程經費計新臺幣399萬7,654元整，並經本局108年8月12日召開「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」108年度第1次審查會議通過。</p> <p>(九) 管委會依「臺中市都市更新整建維護補助初審小組」會議決議修正事業計畫書，於108年11月4日報送本府，經提請本府都市更新總顧問確認後，提送本會審議。</p>
業初核意見 務單位	<p>一、本基地更新單元之劃定符合本市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊屬全部以整建或維護方式辦理者，擬同意劃定更新單元。</p> <p>二、違建物如外掛冷氣、招牌，於整建維護工程後如何裝設、外觀如何處理，請說明。</p> <p>三、有關於整建維護工程後，建物之外觀維護建議納入社區規約統一規範。</p> <p>四、本案為申請本市都市更新整建維護補助案，補助金額提請討論。</p>
委員及出席 單位意見	<p>一、整建維護後規劃設計之整體色彩、造型，與周遭環境及原建築語彙不相調和，建議可尋求原惠宇建設公司提供設計建議。</p> <p>二、本案鐵窗與違建之拆除，營建廢棄物如何處理，請說明。</p> <p>三、請說明屋突、陽台交叉斜桿之造型設計與周遭環境協調性。</p> <p>四、請說明廣告物(含正面式、側懸式及樹立式)設置原則，並納入社區管</p>

	理規約。
會議決議	<p>一、都市更新事業計畫書依委員及出席單位意見修正後通過，同意補助工程經費計新臺幣 399 萬 7,654 元整，惟建物之整體色彩、造型及廣告物招牌設置等，請業務單位籌組審查小組確認後始得辦理都市更新事業計畫書核定事宜。</p> <p>二、請業務單位協助聯繫原起造人(惠宇建設公司)，提供原建築設計語彙及整建維護建議。</p> <p>三、本基地更新單元之劃定符合本市都市更新自治條例第八條第一項第三款所稱基地情況特殊屬全部以整建或維護方式辦理者，同意劃定為更新單元。</p> <p>四、更新後外牆景觀之管理維護，依規於更新後 5 年不能變更，請納入住戶管理規約規範，如有產權異動時，新住戶亦須遵守規約，並於辦理成果備查階段，檢附磁磚黏著度拉拔測試結果。</p> <p>五、本案如涉用途變更、室內裝修及施工管理等相關規定，仍應依其各該相關法規規定辦理。</p>

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 108 年度第 5 次會議紀錄

討論事項編號	第三案(審議案)	日期	108 年 12 月 26 日
案由	臺中市中區老舊街區活化整修補助案		
說明	<p>一、「臺中市中區老舊街區活化整修補助案」(以下簡稱本補助案)為配合臺中大車站計畫，活化臺中火車站周邊老舊街區，改善本市中區老舊之街屋外部景觀，透過建物本體及外部環境改善及室內裝修，促進街區之活化再生，特訂定本計畫。</p> <p>二、本案係依據臺中市中區老舊街區活化整修補助計畫及都市更新條例第 32 條、第 34 條、第 35 條、第 36 條規定暨本市都市更新自治條例第 8 條第 1 項第 3 款所稱基地情況特殊屬全部以整建或維護方式辦理。</p> <p>三、本補助案簡化程序於 108 年 4 月 12 日提臺中市政府都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱都更大會)108 年度第 1 次會議，決議如下 (1) 本案原則同意都發局所提簡化審議程序流程，授權由本會組成專案小組辦理實質審查，惟「臺中市中區老舊街區活化整修補助案」辦理成果及專案小組審查情形，仍應提請本會備查。 (2) 請都發局研提「臺中市中區老舊街區活化整修補助案」審議規範，作為專案小組審查依據。</p> <p>四、本局依上述決議成立「臺中市老舊街區活化委員會」暨「臺中市老舊街區活化整修補助專案小組」(以下簡稱專案小組)，專案小組成員計有黎委員淑婷、何委員彥陞、賴委員俊呈、蘇委員睿弼及本局張副總洲滄與更新科王股長樹德等 6 人。</p> <p>五、本補助案於 108 年 6 月 14 日、6 月 27 日、8 月 22 日、8 月 27 日分別召開 4 次專案小組與本府都市更新及爭議處理審議會幹事會聯席審查會議決議：除同意各案申請補助金額外，事業計畫書之圖說及財務分析等部分，需經本市都市更新總顧問確認後始得提送「臺中市政府都市更新及爭議處審議會」。</p> <p>六、審查通過補助案件共 7 案(詳後附【申請案件一覽表】)其事業計畫書之圖說及財務分析等部分，亦經本市都市更新總顧問確認，意見如下『經審閱提案書圖多數疑義與缺漏均已修正，在提送大會提審之前，請輔導團針對審閱過程提出有關書圖文件的各項意見進行最終的確認與補正，並詳實核查各工項與經費編列的方式與內容是否符合本補助辦法的基本精神與相關規定。』。</p>		

<p>委員及出席單位意見</p>	<p>一、請考量預留置入本府製作之「都市更新及再生補助成果標章」位置，並建議完工後辦理本補助案揭牌儀式及踩街活動。</p> <p>二、本補助案主要補助項目係建物本體及外部環境改善及室內裝修，請補充自主管理計畫說明建物結構、行動不便設施、騎樓停車及消防安全等課題與對策。</p> <p>三、補助項目完工後未經本府同意不得任意變更，請業務單位納入後續補助計畫規範。</p> <p>四、立面修繕工程倘涉及變更使用之外牆變更行為，應依規辦理變更使用執照。</p>
<p>會議決議</p>	<p>一、都市更新整建維護事業計畫書依委員及出席單位修正後通過，各案同意補助金額詳附表。</p> <p>二、本案如涉用途變更、室內裝修及施工管理等相關規定，仍應依其各該相關法規規定辦理。</p>

附表、申請案件一覽表

案件	事業計畫名稱	實施者	屋齡	構造	土地面積 m ²	建物面積 m ²	所有權人/同意比例	樓層	申請項目	同意補助金額	自籌款	總工程金額
1	擬定臺中市區綠川段五小段 7-0 及 7-1 地號等 2 筆土地都市更新整建維護計畫案(中區成功路 84 號) ●老濟生蔘藥房	榮昭科技有限公司	73	木造	67	132.86	1 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程 2. 立面修繕工程 3. 外觀綠美化工程 4. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者	999,999 (63.5%)	575,001 (36.5%)	1,575,000
2	擬定臺中市區建國段四小段 28-6、28-14 地號等 2 筆土地都市更新整建維護計畫案(中區建國路 169 號) ●客家餐廳	旭昇營造有限公司	73	磚造	167	193.58	2 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程 2. 立面修繕工程 3. 維護公共安全必要之公用設備修繕及更新	350,000 (51.7%)	326,343 (48.3%)	676,343
3	擬定臺中市區建國段四小段 28-7、28-15 地號等 2 筆土地都市更新整建維護計畫案(中區建國路 171 號) ●客家餐廳	旭昇營造有限公司	67	磚造	183	168.35	1 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程 2. 立面修繕工程 3. 維護公共安全必要之公用設備修繕及更新 4. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者	999,999 (33%)	2,034,001 (67%)	3,034,000
4	擬定臺中市區自由段五小段 27-10、27-12 地號等 2 筆土地都市更新整建維護計畫案(中區成功路 146 號) ●餐飲咖啡廳	安可旅店股份有限公司	68	木造	74	117.34	1 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程 2. 立面修繕工程 3. 外觀綠美化工程 4. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者	980,400 (43.4%)	1,280,001 (56.6%)	2,260,401
5	擬定臺中市區重慶段三小段 0005-0000、0005-0001 地號等 2 筆土地都市更新整建維護計畫案(中區中山路 142 號) ●銀都西服	沁弦國際設計有限公司	40	鋼筋混凝土	78	391.91	1 人/100%	地上 6 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程 2. 立面修繕工程 3. 外觀綠美化工程 4. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者	999,999 (61.9%)	616,001 (38.1%)	1,616,000
6	擬定臺中市區平等段三小段 0047-0024、0047-0044 地號等 2 筆土地都市更新整建維護計畫案(中區中山路 178 號) ●雅文齋印舖	雅文齋環保印章印泥有限公司	63	磚木混造 瓦葺	55	86.77	1 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程 2. 立面修繕工程 3. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者	999,999 (62.7%)	596,001 (37.3%)	1,596,000
7	擬定臺中市區繼光段二小段 0005-0002、0005-0005、0005-0008、0005-0009 地號等 4 筆土地都市更新整建維護計畫案(中區民族路 34 號) ●南園酒家	想空間有限公司	76	木作 混凝土	202	392.45	2 人/100%	地上 2 層	1. 騎樓整平或門廊修繕工程 2. 立面修繕工程 3. 其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者	999,999 (39.2%)	1,550,001 (60.8%)	2,550,000
補助金額總計										6,330,395		

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會 108 年度第 5 次會議紀錄

討論事項編號	臨時動議第一案(審議案)	日期	108 年 12 月 26 日
案由	本市都市更新整建維護補助原則案		
說明	<p>一、為鼓勵本市民眾進行建築物外部環境整建維護，本府依「臺中市都市更新整建維護補助實施辦法」規定，由都市發展局逐年編列預算補助屋齡達 20 年以上建物辦理都市更新整建維護。公寓大廈管理委會、都市更新團體或機構得檢具都市更新事業計畫草案申請經費補助進行立面修繕等工程。</p> <p>二、都市更新整建維護係為改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，加強更新單元內土地使用及建築管理，並改進公共設施。都市更新整建維護之立面修繕設計階段應考量其原建築設計理念，爰建議本市都市更新整建維護補助案件，應於初審階段請原設計建築師或起造人說明原建築設計理念，並徵詢原設計建築師或起造人對建築物整建維護之建議。</p>		
會議決議	<p>一、本市都市更新整建維護補助案件，應於初審階段請原設計建築師或起造人說明原建築設計理念，並徵詢建築物整建維護建議。</p> <p>二、請業務單位轉知相關公會宣導。</p>		

臺中市政府都市更新及爭議處理審議會
108 年第 5 次會議簽到簿

- 一、開會時間：108 年 12 月 26 日（星期四）上午 9 時 30 分
二、開會地點：臺灣大道市政大樓惠中樓 9 樓 901 會議室
三、主持人：令狐主任委員榮達

令狐榮達

四、出席委員：

姓名	簽名	姓名	簽名
黃 崇 典		謝 靜 琪	
黃 文 彬		呂 哲 奇	
吳 存 金		張 志 湧	
謝 美 惠		蘇 睿 弼	
黎 淑 婷		歐 聖 榮	
顏 秀 吉		林 俊 宏	
張 梅 英		周 永 康	
何 彥 陞		賴 俊 呈	

五、出(列)席單位及人員

單位	職稱/姓名	單位	職稱/姓名
臺中市都市更新總顧問	謝銘峰	臺中市政府 都市發展局 使用管理科	
惠宇公爵大廈 管理委員會	陳文國 李台芳	臺中市政府 都市發展局 都市更新 工程科	李海鈞 王茹如 彭千鈺 張真若 王樹德 施學烈 傅妙瑛
東海空間設計 有限公司	張學豪 陳詠仁 簡志傑		